

ЛЕТО. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ В РАЗГАРЕ

За наше короткое лето управляющей компании нужно так много успеть сделать! Большая часть работ носит сезонный характер, выполнить их можно только сейчас. Надежда Леонидовна Тихомирова, начальник производственно-технического отдела, расскажет, как идут ремонты в домах, под управлением компании «Теплоэнергосервис». Чем этот год будет отличаться от предыдущих? Какие новые направления осваивает управляющая компания? Что важно знать собственникам о текущем ремонте и своем доме?

АСФАЛЬТ ВО ДВОРЫ

- Очень многие дворы в городе требуют работ по благоустройству: обустройство тротуаров, парковочных мест автомобилей, расширение проезжей части, отведение мест для детских площадок, новые элементы для детских игр и, пожалуй, самое острое – ремонт старого асфальтового покрытия. Все эти работы дорогостоящие. Чтобы ремонт придомовой территории стал доступнее, в городе действует специальная муниципальная программа. Все желающие жители могут подать заявку для участия в ней: подготовить проект и провести голосование. Среди домов, находящихся под управлением нашей компании, уже восемнадцать заявили о готовности участвовать в программе. Мы оказали им помощь и поддержку. Но, к сожалению, финансируется эта программа в скромных объемах. Средств хватает на один-два дома в год. Напомню, в прошлом году преобразился двор дома №5 по улице Кумужинской, а ранее – Кондрикова, 6 и Metallургов, 66, 68. Но нуждаются в восстановлении гораздо большее количество.

Некоторые собственники уже не готовы ждать и надеяться. Жители дома №18 по улице Кондрикова приняли решение заасфальтировать часть двора в этом году и продолжить работы в будущем. Безусловно, это не столь масштабные работы, как хотелось бы. Но для такого большого дома многие вопросы решить под силу. Пусть с течением времени, а не сразу, но если собственники будут придерживаться выбранного направления в своих действиях, очень скоро их двор станет выгодно отличаться от соседних.

Еще несколько домов ждет ямочный ремонт покрытия. Общий объем работ составит 1 870 квадратных метров. Для исполнения этих планов мы заключили договор с предприятием ММУП «Городское благоустройство». Выбор пал на этого подрядчика потому, что это наше, городское предприятие, которое, к тому же, самостоятельно производит асфальтобетон. Между нами существует договоренность, что специалисты и сотрудники «Городского благоустройства» приложат все усилия, используют весь опыт и мастерство, чтобы выполнить эти работы максимально хорошо.

Для тех жителей, кто пока не принял подобных решений, мы, конечно же, будем проводить подсыпку ям. Этот вид работ проходит по статье «техническое обслуживание», то есть отдельно его собственники не оплачивают.

Вообще, мончегорцы больше внимания стали уделять



Общий объем работ по ремонту асфальтового покрытия во дворах составит 1 870 квадратных метров.



В 2016 году работники управляющей компании «Теплоэнергосервис» установят 874 погонных метра ограждений палисадников.

придомовой территории. В этом году наши работники установят 874 погонных метра ограждений палисадников, 5 малых форм (горки, качели) появятся в разных дворах, 20 лавочек заменят старые, запланированы также озеленительные работы.

- Надежда Леонидовна, многих наших читателей очень волнует такая ситуация: городские службы, проводя ремонт на сетях, вскрывают асфальтовое покрытие, срезают ограждения палисадников. Восстановительные работы обещают только через год... Управляющая компания чем-то может помочь собственникам в этом вопросе?

- Действительно, после проведения работ, городские службы сразу не восстанавливают асфальтовое покрытие. Сначала засыпают территорию и дают время на усадку грунта. Через год после проведения земляных работ, ресурсники обязаны восстановить разрушенное покрытие. Мы контролируем проведение этих работ. Тем отраднее, что к приемке этих работ с этого года подключилась и администрация города.

У БЕТОНЩИКОВ РАБОТЫ МНОГО



Ленинградской набережной, дом 30, корпус 2. Крыльца этого дома от времени начали обрушиваться. Теперь они восстановлены с обрамлением металлическим уголком.

- Собственники в этом году очень активно принимали решения о проведении текущих ремонтов. Для работы бетонщиков мы закупили вагон цемента прямо у



Почти тысячу квадратных метров отмостки предстоит восстановить в этом году бетонщикам «Теплоэнергосервиса»

изготовителя. Расходовать его будем для ремонта крылец и отмосток. Эти работы уже проводятся. Например, на Ленинградской набережной, дом 30, корпус 2. Крыльца этого дома от времени начали обрушиваться. Теперь они восстановлены с обрамлением металлическим уголком. Параллельно ведутся работы по восстановлению отмостки и устройству продухов. Крайне важные работы для сохранения фундамента и всего здания. Современные продухи позволяют дому летом дышать, а зимой – беречь тепло. Всего в этом году наша компания по решению собственников восстановит 65 крылец, 965 кв. м отмостки, в трех домах заменит продухи.

ЭКОНОМИТЬ. ТАКАЯ ЗАДАЧА

- Жители дома №31 по проспекту Metallургов уже два года подряд вынуждены оплачивать значительные суммы по результатам корректировки за тепло. Чтобы избежать этого впредь, нашими специалистами, совместно с группой активных жильцов и председателем совета дома, была разработана программа энергоэффективных мер.

Она достаточно дорогостоящая, собственники будут оплачивать ее в течение двух лет, но работы мы выполним сейчас. Уже многие дома задумываются о необходимости применения мер более экономичного использования ресурсов. Сейчас подобная программа разрабатывается для жителей дома №17, корп. 3 по улице Кирова. Мы готовы помочь и любому другому дому разработать стратегию по энергосбережению. Здесь главное – желание собственников.

В этом году запланирована установка регуляторов температуры горячей воды на пяти домах, 88-ми балансировочных клапанов и многие другие работы, способствующие энергосбережению.

ЛЕТО. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ В РАЗГАРЕ

КРОВЛИ И КОЗЫРЬКИ

- К сожалению, козырьки подъездов в нашем городе имеют наклон в сторону фасада. Дождевая вода стекает по стенам дома, чем разрушает их. Мы составили программу, включающую все дома с подобной проблемой. В этом году будем устанавливать специальные отбойники, способствующие контролируемому отводу воды. А на Металлургов, 35 установим козырьки, отвечающие современным требованиям, обещающие бережное сохранение крыльца и фасада здания. Всего на домах будет заменено пять козырьков, на 37-ми будут произведены работы, необходимые для безопасности жителей, на 21-ом отремонтируем кровлю, 7 будут восстановлены вместе с входной группой.

Продолжаются работы и на крышах домов. Напомним, в последнее время мы стараемся заменить ненадежный латочный ремонт на ремонт значительными участками: 1/4, 1/3 всей кровли. 6 674 квадратных метра кровли будет заменено в этом году.

ОКОННАЯ СИСТЕМА В ПОРЯДКЕ

- Летом предстоит большая работа по приведению в порядок окон во всех подъездах наших домов. Прежде всего, будет проходить помывка. Эти работы будут сдаваться собственникам, и мы только рады дополнительному контролю с их стороны.

Параллельно оценим состояние всей оконной

системы: при необходимости будет производиться замена фурнитуры, покраска и замена частичного остекления (наследие прежних подрядчиков) на полное, двойное. К сожалению, по-прежнему часты акты вандализма: стекла бьют, рамы ломают или поджигают. Но бороться за порядок все же необходимо. Мы надеемся, что собственники будут более бдительны, приложат усилия к сохранению приобретенного.

СПУСТИМСЯ В ПОДВАЛ

- Не может не радовать тот факт, что собственники стали больше интересоваться состоянием сетей в своем доме. В ходе ежегодных обходов они спускаются в подвал и своими глазами видят техническое состояние трубопроводов, выпусков и запорной арматуры, признают необходимость восстановительных работ. По решению собственников в этом году будет заменено 24 канализационных выпуска, 145 единиц запорной арматуры на стояках водоснабжения и более тысячи единиц – на стояках отопления, заизолировано 870 погонных метров трубопровода, а заменено всего более 6,5 тысяч различных трубопроводов.

Уже второй год осуществляются плано-предупредительные работы во всех подвалах вверенного нам жилфонда. Наши работники спускаются в подвал, оценивают его состояние, наводят порядок, осуществляют необходимые ремонтные работы. Такого прежде не проводилось в городе, и теперь общее состояние подвальных помещений значительно улучшилось.

САМЫЙ ЛУЧШИЙ ПОДЪЕЗД

- Продолжаем работы по косметическим ремонтам в подъездах. В течение этого года будут отремонтированы еще 88. Также восстанавливаем проектное отопление (77 секций в планах), устанавливаем металлопластиковые окна (64 окна), меняем двери входные в подъезд, в колясочные, в камеры мусоропровода, тамбурные, выходов на кровлю или в подвал (всего 38), меняем почтовые ящики (32 штуки). Подъезды преобразуются, во многих жители не готовы останавливаться на достигнутом: украшают подъезды цветами, ковриками, картинами. Думаю, уже многие собственники готовы поучаствовать в конкурсе на лучший подъезд.

Итак, всего запланировано работ на 54 миллиона рублей. Мы благодарны собственникам за то, что они каждый год все с большей и большей активностью принимаются за работу по выработке планов текущего ремонта своих домов. К сожалению, не все в руках собственников и управляющей компании, многое зависит и от Администрации города, от фонда капитального ремонта.

Подготовила Наталья Петрова.

ЗА ДОЛГИ ТСЖ-БАНКРОТА ЗАПЛАТИТ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ...

Арбитражный суд северо-западного округа постановил оставить без удовлетворения кассационную жалобу бывшего председателя ТСЖ Татьяны Леонтьевой и оставить без изменения решения судов о привлечении ее к субсидиарной ответственности по обязательствам ТСЖ, признанного банкротом (постановление от 16 мая 2016 г., по делу №А21-1174/2014).

Подробнее ситуация выглядит так. В городе Калининграде в 2008 году было создано ТСЖ, в соответствии со всеми нормами закона его председателем была выбрана госпожа Леонтьева. ТСЖ проработало несколько лет, накопило долги в несколько миллионов перед ресурсоснабжающими предприятиями города. В 2013 году на заседании правления было принято решение о заключении договора с управляющей компанией на обслуживание дома. Видимо, Татьяна Николаевна посчитала, что сложила с себя все полномочия. Но юридически это оказалось не так.

В 2014 ТСЖ признано банкротом, в его отношении введена процедура наблюдения, временный управляющий обратился в суд с заявлением о привлечении бывшего председателя правления ТСЖ к субсидиарной ответственности по долгам ТСЖ. Согласно закону о банкротстве, существуют некоторые основания, по которым руководитель организации-должника может нести субсидиарную ответственность по долгам организации. В случае с этим ТСЖ такие основания есть. Они связаны с тем, что бывший председатель не смогла предоставить документацию о хозяйственной деятельности ТСЖ (так как передала ее в управляющую компанию). Но по нормам закона, даже при наличии договора управления, всю ответственность

за сохранность подобной документации и не своевременное ее предоставление конкурсному управляющему, несет все-таки председатель ТСЖ. Этого достаточно, чтобы привлечь к ответственности. Общая сумма претензий всех РСО составила более 3,6 миллионов рублей. Эту сумму Леонтьева будет вынуждена погасить своим имуществом: машиной, квартирой, дачей... Возможно выплачивать ее придется из заработка или даже пенсии. Казалось бы, бывший председатель не совершила мошенничества, а только лишь ошибку. Но она стоила ей нескольких миллионов!

На просторах интернета я нашла много упоминаний о подобных ситуациях. В крупных городах за последние несколько лет историй о привлечении руководителей ТСЖ к субсидиарной ответственности насчитываются десятки.

Меня обвиняли в том, что я говорю о недостатках (а не о достоинствах) ТСЖ якобы с целью опорочить, очернить возможного конкурента управляющим компаниям. Это несправедливо, даже притом, что я действительно считаю саму идею ТСЖ малоприменимой для российского менталитета и суровых реалий. ТСЖ похвалят и без меня, а вот кто расскажет о подводных камнях, недостатках и неудачном опыте? Безусловно, в нашем городе, области, стране можно найти примеры



благоденствия домов и его жителей, основанного на процветающем ТСЖ. Я не спору, что такое возможно. И считаю, что личная заинтересованность собственников – это обязательное и главное условие в благополучии их дома. Но идеализировать систему ТСЖ не стоит. В том числе и факты, которые действительно произошли на территории нашей страны и могут повториться и в нашем городе, не рекомендуют это делать. Поэтому, поддаваясь на уговоры и рекламу, принимая свои права в части самостоятельного управления своим домом, знайте и об обратной стороне медали.

Подготовила Наталья Петрова.